

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

Faits saillants - Terre-Neuve-et-Labrador

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : printemps 2007

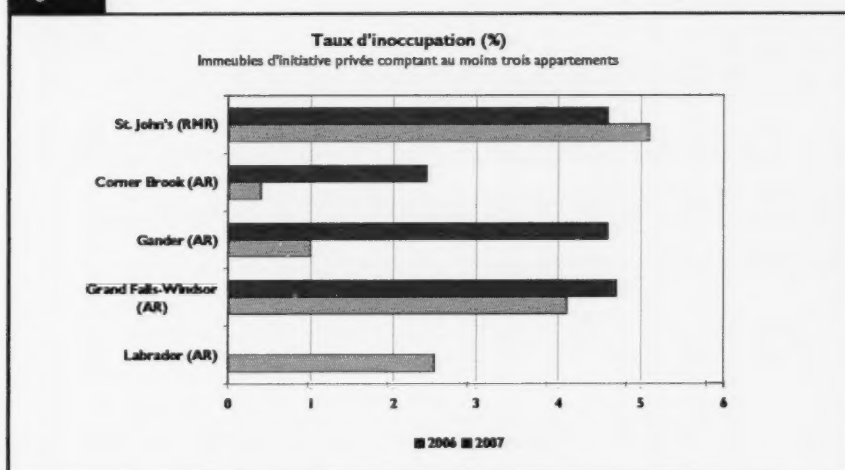
Les marchés locatifs ont évolué en sens divers

- Le taux d'inoccupation global s'est situé à 4,2 % dans la province.
- Les coûts accrus et l'augmentation plus lente des revenus ont affaibli la demande de logements pour propriétaire-occupant dans la RMR de St. John's.
- Dans les six centres urbains recensés, le loyer moyen global des logements de deux chambres a été de 560 \$.
- Lors de l'enquête menée en avril, c'est l'AR de Labrador qui avait le marché locatif le plus serré de la province.

Sommaire

- 1 Les marchés locatifs ont évolué en sens divers
- 2 Aperçu
- 2 Loyer moyen
- 2 Taux de disponibilité
- 4 Carte de la province
- 5 Tableaux du Rapport sur le marché locatif (pages 5 à 6)

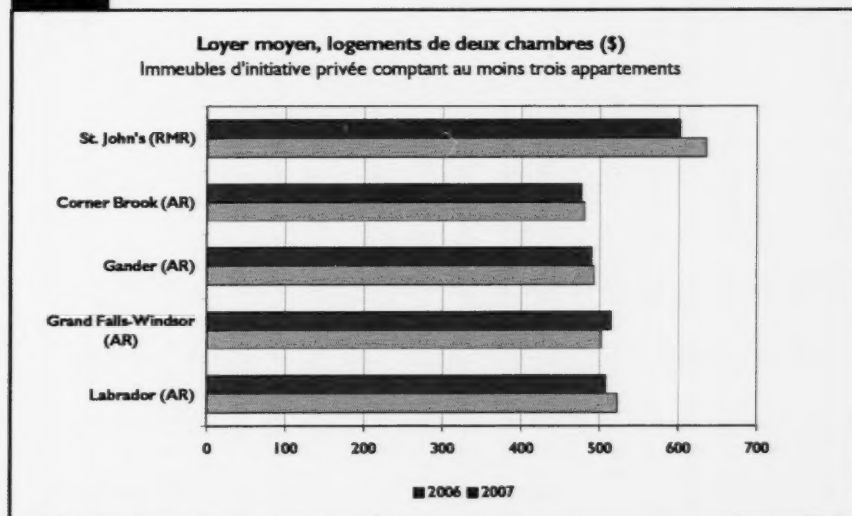
Figure 1



ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Figure 2



Aperçu

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée en avril par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), le taux d'inoccupation dans les immeubles locatifs d'initiative privée comptant au moins trois appartements à Terre-Neuve-et-Labrador a évolué différemment d'une région de recensement à l'autre. C'est dans la nouvelle agglomération de recensement (AR) de Bay Roberts, incluse pour la première fois dans l'ELL, qu'on a observé la plus forte proportion d'habitations vacantes, tandis que c'est dans l'AR de Labrador que le pourcentage de logements inoccupés s'est avéré le plus bas. Comme prévu, les loyers les plus hauts ont été signalés dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de St. John's, et les moins élevés, dans l'AR de Bay Roberts. L'ELL effectuée en avril fait état d'un taux d'inoccupation global de 4,2 % à l'échelle de la province.

Sur le marché locatif de la RMR de St. John's, 4,6 % des logements étaient vacants en avril. Si la conjoncture de l'emploi ne s'améliore pas, il se pourrait que

l'émigration empêche le taux d'inoccupation de baisser. En raison des majorations de taux d'intérêt, de l'escalade des coûts liés à la construction résidentielle et du ralentissement de la croissance des revenus, la demande d'habitations pour propriétaire-occupant diminue dans la RMR de St. John's. Par conséquent, moins de ménages locataires accèdent à la propriété. De plus, l'offre de logements locatifs stagne puisque très peu d'immeubles destinés à ce marché ont été mis en chantier. Ces facteurs sont perçus comme étant les principales causes de l'augmentation du taux d'inoccupation, et cette conjoncture devrait persister.

Grâce à l'accroissement du rythme d'embauche et à l'expansion continue de la Compagnie minière IOC, le marché locatif de l'AR de Labrador est le plus tendu de la province; on n'y a recensé aucun logement vacant en avril. On s'attend en outre à ce qu'il demeure serré, c'est-à-dire caractérisé par un faible taux d'inoccupation et une hausse des loyers, car la conjoncture socioéconomique de l'agglomération s'est beaucoup améliorée.

Selon l'ELL menée en avril, l'activité a évolué en sens divers dans les autres marchés locatifs de la province. La région de Gander souffre de l'incertitude qui plane quant à l'avenir de l'aéroport international, duquel dépendent environ 1 200 emplois; son taux d'inoccupation s'est situé à 4,6 %. Dans l'AR de Grand Falls-Windsor, le taux a été de 4,7 % compte tenu de la forte activité sur le marché du neuf et, par ricochet, du rythme rapide d'accession à la propriété qui en a découlé. Avec un taux d'inoccupation de 2,4 % en avril, l'AR de Corner Brook s'est classée deuxième, après l'AR de Labrador, au palmarès des marchés locatifs les plus serrés de la province.

Loyer moyen

Le loyer moyen global des logements de deux chambres dans les six centres urbains recensés à Terre-Neuve-et-Labrador s'est établi à 560 \$. Le plus haut pour les unités de cette taille, de 602 \$, a été signalé dans la RMR de St. John's, tandis que le plus bas, de 422 \$, a été enregistré dans l'AR de Bay Roberts. Dans les quatre AR qui restent, soit celles de Corner Brook, de Gander, de Grand Falls-Windsor et de Labrador, le loyer moyen des appartements de deux chambres s'est chiffré à 476 \$, 490 \$, 514 \$ et 508 \$, respectivement.

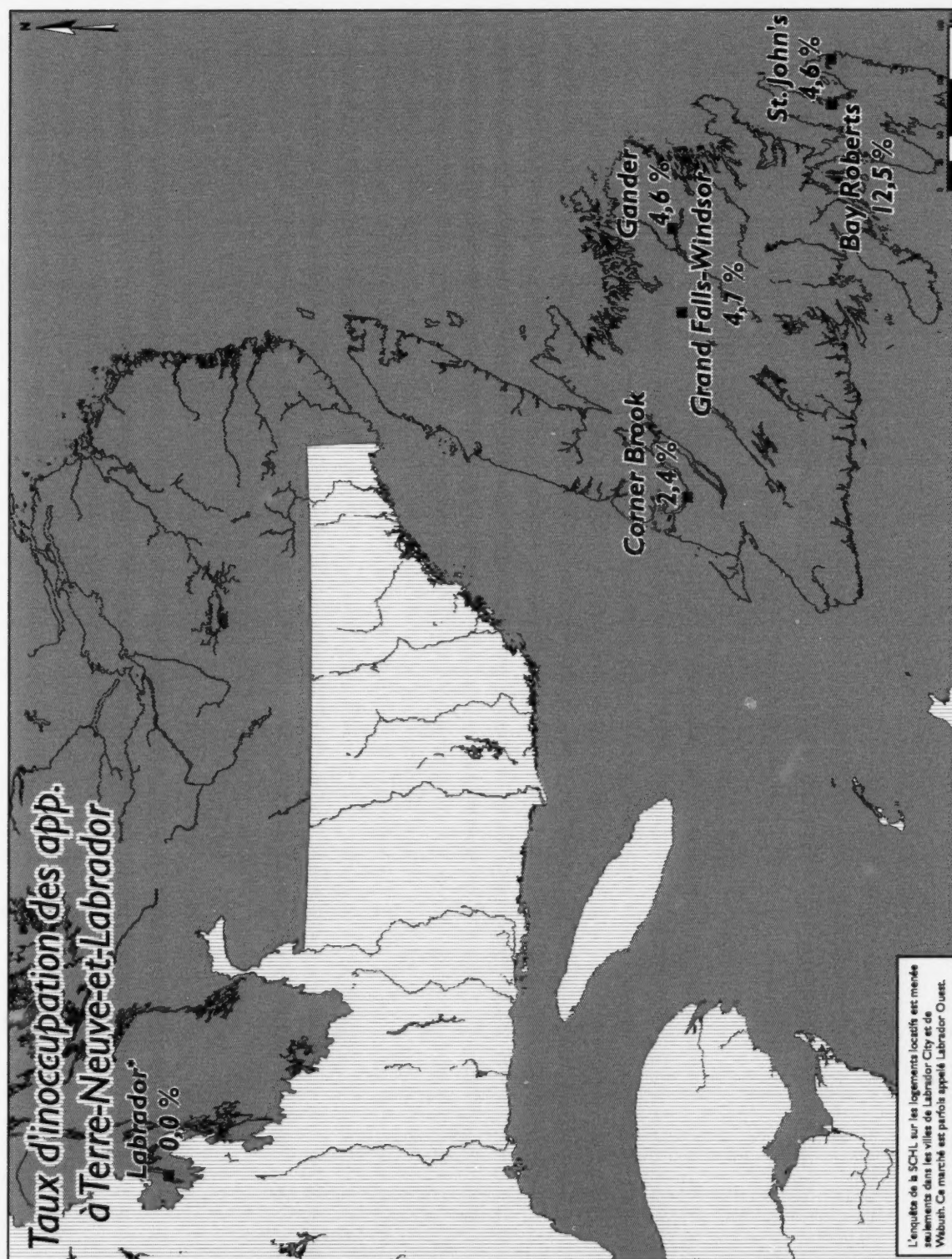
Taux de disponibilité

Conformément à ce qui a été observé pour le taux d'inoccupation, le taux de disponibilité affiché va d'un sommet de 12,5 %, dans l'AR de Bay Roberts, à un creux de 0,5 %, dans celle de Labrador. Le taux de disponibilité s'est élevé à 5,3 % dans la RMR de St. John's, à 4,6 % dans l'AR de Gander, à 7,0 % dans l'AR de Grand Falls-Windsor et à 2,4 % dans l'AR de Corner Brook.

MISE EN GARDE

Dans notre analyse, nous avons délibérément évité de comparer les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs d'avril 2007 à ceux de l'Enquête d'octobre 2006. Une des principales raisons qui ont motivé cette façon de procéder tient au fait que l'évolution des loyers, des taux d'inoccupation et des taux de disponibilité entre l'automne 2006 et le printemps 2007 peut ne pas être entièrement attribuable à des changements survenus dans la conjoncture du marché locatif; elle pourrait également avoir été causée par des facteurs saisonniers. Par exemple, si un plus grand nombre de personnes ont tendance à déménager au printemps plutôt qu'à l'automne, cela pourrait avoir des répercussions sur les taux d'inoccupation et de disponibilité, ainsi que sur les loyers. De plus, dans les centres comptant un nombre considérable d'étudiants universitaires, les taux d'inoccupation et de disponibilité pourraient être plus élevés au printemps, si les étudiants retournent à la maison pour l'été.

Dans la mesure où de telles variations saisonnières existent, la comparaison des résultats de l'Enquête menée au printemps à ceux de l'Enquête réalisée à l'automne pourrait entraîner des conclusions erronées sur les tendances du marché locatif. Nous avons donc limité notre analyse aux résultats de l'Enquête sur les logements locatifs du printemps 2007 et à la comparaison de données entre les différents centres du pays. Au printemps 2008, lorsque nous aurons les résultats de notre deuxième enquête du printemps, notre analyse pourra être enrichie de comparaisons d'une année à l'autre.



**I.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée
selon le nombre de chambres
Terre-Neuve et Labrador**

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06	avr.07	oct.06	avr.07	oct.06	avr.07	oct.06	avr.07	oct.06	avr.07
St. John's (RMR)	5,9 c	5,1 b	4,1 a	4,0 a	4,8 a	4,0 a	10,6 c	9,9 b	5,1 a	4,6 a
Bay Roberts (AR)	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	a.l.u.	11,1 a	a.l.u.	**	a.l.u.	12,5 a
Corner Brook (AR)	0,0 a	**	1,3 a	4,6 a	0,0 a	1,7 a	0,0 a	0,0 a	0,4 a	2,4 a
Gander (AR)	**	**	1,3 a	7,0 a	1,0 a	3,6 a	0,0 a	5,7 a	1,0 a	4,6 a
Grand Falls-Windsor (AR)	**	**	3,2 a	6,1 a	4,1 c	4,5 a	3,0 a	a.l.u.	4,1 b	4,7 a
Labrador (AR)	**	a.l.e.	3,7 c	0,0 d	1,3 a	0,0 c	5,2 d	0,0 d	2,5 b	0,0 c
T.-N.-L., centres de 10 000+	5,7 c	4,7 b	3,6 a	4,3 a	3,6 a	3,5 a	7,9 b	7,6 b	4,1 a	4,2 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

**I.1.2 Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée
selon le nombre de chambres
Terre-Neuve et Labrador**

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06	avr.07	oct.06	avr.07	oct.06	avr.07	oct.06	avr.07	oct.06	avr.07
St. John's (RMR)	487 b	467 a	542 a	548 a	635 a	602 a	655 a	651 a	591 a	579 a
Bay Roberts (AR)	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	a.l.u.	422 a	a.l.u.	**	a.l.u.	418 a
Corner Brook (AR)	402 a	400 a	409 a	411 a	480 a	476 a	528 a	543 a	459 a	456 a
Gander (AR)	**	**	433 a	432 a	493 a	490 a	502 a	504 a	477 a	475 a
Grand Falls-Windsor (AR)	**	**	448 a	422 a	502 a	514 a	489 a	a.l.u.	491 a	498 a
Labrador (AR)	**	a.l.e.	483 b	459 a	523 a	508 a	557 a	624 b	519 a	520 a
T.-N.-L., centres de 10 000+	480 b	461 a	517 a	514 a	585 a	560 a	613 a	629 a	559 a	547 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :

a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$),

d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

**I.1.3 Nombre d'unités vacants des appartements d'initiative privée en avril 2007
selon le nombre de chambres
Terre-Neuve et Labrador**

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total
St. John's (RMR)	18 b	363	49 a	1 234	78 a	1 936	33 b	335	179 a	3 867
Bay Roberts (AR)	a.l.u.	a.l.u.	**	**	3 a	27	**	**	4 a	32
Corner Brook (AR)	**	23	7 a	155	5 a	294	0 a	37	12 a	509
Gander (AR)	**	**	11 a	158	15 a	419	2 a	35	28 a	613
Grand Falls-Windsor (AR)	**	**	2 a	33	10 a	221	a.l.u.	a.l.u.	12 a	257
Labrador (AR)	a.l.e.	a.l.e.	0 d	46	0 c	242	0 d	55	0 c	342
T.-N.-L., centres de 10 000+	18 b	389	70 a	1 629	111 a	3 139	35 b	463	235 a	5 620

**I.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée
selon le nombre de chambres
Terre-Neuve et Labrador**

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06	avr.07	oct.06	avr.07	oct.06	avr.07	oct.06	avr.07	oct.06	avr.07
St. John's (RMR)	5,9 c	5,1 b	4,5 a	4,8 a	5,4 a	4,7 a	11,2 c	10,8 c	5,6 a	5,3 a
Bay Roberts (AR)	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	a.l.u.	11,1 a	a.l.u.	**	a.l.u.	12,5 a
Corner Brook (AR)	0,0 a	**	1,3 a	4,6 a	0,0 a	1,7 a	0,0 a	0,0 a	0,4 a	2,4 a
Gander (AR)	**	**	1,3 a	7,0 a	1,0 a	3,6 a	0,0 a	5,7 a	1,0 a	4,6 a
Grand Falls-Windsor (AR)	**	**	5,9 a	6,1 a	5,4 b	7,2 a	3,0 a	a.l.u.	5,5 b	7,0 a
Labrador (AR)	**	a.l.e.	3,7 c	0,0 d	1,3 a	0,0 c	5,2 d	**	2,5 b	0,5 b
T.-N.-L., centres de 10 000+	5,7 c	4,7 b	3,9 a	4,9 a	4,1 a	4,1 a	8,3 b	8,7 b	4,5 a	4,8 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en avril et en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les enquêteurs obtiennent des données sur les loyers du marché, les unités disponibles et les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. La plupart des résultats diffusés dans la présente publication portent sur les immeubles d'appartements d'initiative privée.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines des mois d'avril et octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

Les tableaux de données dans la présente publication sont créés à partir des résultats de l'Enquête sur les logements locatifs que mène la SCHL et ils permettent de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité et les loyers moyens des logements neufs ou existants.

DÉFINITIONS

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Toutes les données d'octobre 2006 figurant dans les publications de la SCHL sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2001 de Statistique Canada. Toutes les données d'avril 2007 figurant dans les publications de la SCHL sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2001 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs n'aurait pas pu être effectuée sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le Canada continue de posséder l'un des meilleurs systèmes de logement du monde. La SCHL veille à ce que les Canadiens aient accès à un large éventail de logements de qualité, à coût abordable, et elle favorise la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications nationales standards ou des rapports régionaux spéciaux, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2007 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :

Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.



NOUVEAUX RAPPORTS D'ANALYSE DE MARCHÉ

Abonnez-vous dès aujourd'hui!

Parus en mai

- *Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants (Canada et régions)*
- *Survol du marché de l'habitation dans les régions du Nord*

Abonnement

Abonnement

Parus en juin

- Enquête sur les logements locatifs – printemps
 - *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants (Canada et provinces)*
 - *Statistiques sur le marché locatif*
- *Rapport sur la rénovation et l'achat de logements*

Abonnement

Abonnement

Abonnement

Au cours de 2007

- Nouveaux centres urbains visés par les rapports du CAM :

Détails

- Abbotsford
- Kingston
- Peterborough
- Barrie
- Guelph
- Brantford

Vous voulez en savoir plus?

Tout au long de 2007, la SCHL continuera d'améliorer ses enquêtes et ses rapports d'analyse afin de mieux vous servir. Pour en savoir davantage sur l'actualisation de nos produits, ou pour vous abonner à nos publications électroniques GRATUITES, visitez régulièrement le www.schl.ca/marchedelhabitation